Anexa 18

**[titlul proiectului]**

**Plan de afaceri**

Cuprins

[1 Rezumat 2](#_Toc195702117)

[2 Firma 2](#_Toc195702118)

[3 Investiția 2](#_Toc195702119)

[4 Produsul /serviciul 4](#_Toc195702120)

[5 Strategia de marketing 4](#_Toc195702121)

[6 Analiza și previziunea financiară 5](#_Toc195702122)

[7 Riscurile identificate 12](#_Toc195702123)

[8 Anexe 12](#_Toc195702124)

Data întocmirii planului de afaceri: (luna, anul)

# Rezumat

Rezumatul trebuie să conţină, într-o formă succintă, în maxim 1,5 pagini, principalele informații prezentate ulterior pe larg în planul de afaceri:

* domeniul/domeniile de activitate în care se realizează investiția
* descrierea investiției
* descrierea pieţei (perspective de creştere, concurenţa)
* sumarul proiecţiilor financiare şi valoarea proiectului

# Titlul parcului industrial

Inclusiv datele de contact si identificare ale organizației care administrează structura, logo-ul acesteia etc.

# Descrierea organizației care administrează/urmează a administra parcul industrial

Precizați următoarele informații de identificare:

* istoricul societății de administrare (dacă este cazul)
* strategia prezentă/viitoare a societății în ceea ce privește managementul (administrarea) parcului industrial şi asigurarea funcționării optime, în corelare cu specificul parcului şi al serviciilor oferite locatarilor parcului:
* viziunea, misiunea şi obiectivele pe termen scurt, mediu şi lung
* parteneriate strategice, dacă este cazul
* identificarea riscurilor ce pot apărea în activitatea de administrare a parcului industrial şi descrierea mecanismului de gestionare a riscurilor.
* resursele umane implicate în activitatea de administrare a parcului industrial, inclusiv domeniile de expertiză, abilitățile, activitățile şi responsabilități în cadrul organizației, în corelare cu specificul parcului industrial şi al serviciilor oferite locatarilor parcului
* alte aspecte relevante care pot dovedi/ susține capacitatea de a administra şi de a asigura buna funcționare a parcului industrial

# Prezentarea parcului industrial

* *tipul activităților ce se desfășoară/vor fi desfășurate în cadrul parcului industrial, comparativ cu capacitatea de găzduire și facilitățile oferite, caracteristicile firmelor locatare (e.g. domenii de activitate, mărime).*
* *accesul in parcul industrial la diferite tipuri de transport (rutier, feroviar, naval)*
* *descrierea serviciilor prestate în cadrul parcului industrial: servicii de bază (e.g. închiriere teren pentru desfășurarea activității de producție/servicii de către firmele locatare, acces la utilități, accesul la servicii de transfer tehnologic și de inovare) şi servicii specializate (e.g. consultanță în afaceri, juridică, contabilitate, inovare, proprietate intelectuală, )*
* *facilități oferite firmelor rezidente*
* *descrierea si evidențierea punctelor tari ale parcului industrial și ale serviciilor oferite*
* *evidențierea anumitor calități/avantaje față de competitori (e.g. preț, calitate, caracteristici noi)*
* *alte aspecte relevante: prezentare resurse umane care vor efectua selecția IMM-urilor ce urmează a deveni rezidente ale parcului de industrial. Se recomandă întocmirea unei comisii de evaluare care să includă un expert jurist, un expert financiar/contabil, un expert achiziții etc. Se va menționa expres dacă aceștia sunt angajații ai APL/ SC sau se intenționează ca selecția să fie făcută de către societatea de administrare a parcului.*

# Analiza pieței

Se va avea în vedere prezentarea următoarelor aspecte:

* piața țintă: identificarea și descrierea segmentului de piață/a grupului țintă căruia se adresează parcul industrial. Se vor furniza informații cu privire la dimensiunea pieței țintă și tendințele de evoluție pe termen scurt și mediu;
* stadiul actual al pieței țintă: identificare nevoi specifice, precum și factorii economici, politici, legislativi, tehnologici, sociali care au o influență directă asupra dinamicii sectorului/ domeniului de activitate vizat;
* analiza și prognoza cererii pentru spatii de producție/ prestare servicii în cadrul unui parc industrial, în zona vizată. Se vor furniza informații cu privire la potențialul de creștere al pieței și metoda prin care a fost cuantificat acest potențial, precum și cota de piață vizată în acord cu capacitatea infrastructurii creată prin proiect și strategia de promovare care se va implementa;
* concurența existentă pe piață (puncte tari și puncte slabe ale concurenței).

# Strategia de marketing, promovare și ocupare a parcului industrial

Descrierea strategiei de introducere a serviciilor pe piață:

Tot aici se va evidenția strategia de marketing pentru promovarea serviciilor şi de ocupare (populare) a parcului industrial, respectiv și modalitățile de punere în practică a acesteia, în scopul asigurării gradului de ocupare stabilit ca obiectiv:

* analiza gamei de servicii oferite (de bază- e.g. acces la utilități - şi specifice – e.g. consultanță în management, contabilitate, acces la servicii de transfer tehnologic și inovare), în funcție de specificul structurii;
* politica de promovare a parcului industrial şi a serviciilor oferite;
* politica de preț: metoda de stabilire a prețurilor;
* identificarea clienților potențiali în funcție de specificul parcului şi de gama de servicii oferite.

Strategiile mix-ului de marketing trebuie să furnizeze date concrete, specifice tipului de activitate pe care îl va presta parcul industrial și bazate pe surse de informare actuale și verificabile.

Pot fi menționate (sau anexate la Planul de afaceri) documente care să dovedească angajamente în vederea ocupării (populării) parcului (e.g. scrisorii de intenție din partea întreprinderilor).

.

# Analiza și previziunea financiară

PREAMBUL

Capitolul de analiză și previziune financiară are scopul de a furniza informațiile necesare pentru stabilirea următoarelor aspecte:

a) Rentabilitatea financiară a investiției care face obiectul proiectului depus pentru finanțare

Rentabilitatea financiară a unei investiții este evaluată prin estimarea valorii actualizate nete financiare și a ratei de rentabilitate financiară a investiției [VANF/C) și RRF/C]. Acești indicatori compară costurile de investiție cu veniturile nete și stabilesc în ce măsură veniturile nete ale proiectului sunt în măsură să ramburseze investițiile, indiferent de sursele de finanțare.

b) Sustenabilitatea financiară a societății de administrare

Sustenabilitatea financiară a societății de administrare este demonstrată prin fluxuri de numerar nete cumulate pozitive pe durata întregii perioade de referință luate în considerare, demonstrând că societatea nu întâmpină riscul unui deficit de numerar (lichidități) care să pună în pericol realizarea sau operarea investiției/ intrării în procedură de insolvență.

Analiza și previziunea financiară în accepțiunea Ghidului Solicitantului reprezintă:

* Capitolul 6 din prezentul plan care ar trebui să furnizeze informații clare, complete și fundamentate cu privire la ipotezele de calcul și proiecțiile financiare;
* Macheta financiară completată conform modelului prevăzut în fișierul Excel ”Anexa 19\_ Plan de afaceri Macheta”, anexat la Ghidul Solicitantului.

Ipotezele de calcul cu privire la proiecțiile financiare, detaliate în acest capitol, trebuie să susțină valorile prevăzute în Macheta financiară. Valorile cu privire la elementele de venituri și cheltuieli, prevăzute la acest capitol, trebuie corelate cu valorile prevăzute în Macheta financiară. Necorelările dintre Planul de afaceri și Macheta financiara conduc la depunctarea criteriului privind calitatea proiecțiilor financiare. De asemenea, în cazul identificării unor neconcordanțe între Planul de afaceri și Macheta financiara, la evaluarea proiectului, vor prevala valorile din Macheta financiară.

IPOTEZE DE CALCUL

**a) Orizontul de analiză**

Pentru calculul rentabilității financiare a investiției, se va avea în vedere faptul că recomandările pentru elaborarea analizei cost beneficiu, pentru perioada 2021-2027, propun utilizarea ca perioadă de referință durata de viață economică a proiectului, care poate fi stabilită pe baza perioadei de amortizare a activelor pentru care se solicită finanțare.

Prin urmare, în vederea calculării indicatorilor financiari ai investiției, se va utiliza o perioadă de referință egală cu durata medie de amortizare a activelor care fac obiectul proiectului de investiție.

**b) Valoarea reziduală**

Având în vedere cerința de a utiliza un orizont de analiză egal cu durata medie de viață economică a activelor care fac obiectul proiectului de investiție, la calculul rentabilității financiare a investiției se va avea în vedere o valoare reziduală nulă.

**c) Rata de actualizare financiară**

Recomandările pentru elaborarea analizei cost beneficiu, pentru perioada 2021-2027, precizează ca statele membre își pot calcula în mod individual o rată de actualizare financiară. În lipsa unei rate de actualizare financiară calculată la nivel național, se va utiliza o rată de actualizare financiară de 5,4%, aferenta ratei de baza calculată în luna iunie 2022, în conformitate cu Comunicarea Comisiei privind revizuirea metodei de stabilire a ratelor de referință și de scont (2008/C 14/02), la care s-a adăugat 100 de puncte de baza (basis points).

**d) Prețuri**

Proiecțiile financiare se vor realiza în lei, în prețuri exprimate în termeni reali (fără influența inflației).

**e) Ipoteze privind evoluția veniturilor operaționale**

• Pentru calculul rentabilității financiare a investiției vor fi luate în calcul doar veniturile operaționale cu caracter monetar (de exemplu, veniturile din subvenții pentru investiții nu vor fi incluse in aceasta categorie) care sunt generate de implementarea investiției;

• Veniturile se vor cuantifica pe baza numărului de contracte estimate și a prețurilor unitare aferente, considerându-se încasarea integrală în decurs de 30 de zile de la înregistrarea lor, astfel că se poate asuma că veniturile sunt egale cu încasările;

• Veniturile operaționale se vor fundamenta pe baza unor ipoteze detaliate, fundamentate pe bază de surse verificabile și/sau raționamente logice, prin corelare cu informațiile referitoare la aspectele tehnice ale investiției (de exemplu: capacitatea maximă a infrastructurii create prin proiect) și aspectele de cerere fundamentate în capitolul de analiză a pieței (de exemplu: evoluția gradului de utilizare a capacității maxime corelată cu evoluția cererii efective estimată pentru serviciile parcului industrial, prețurile unitare fundamentate pe baza strategiei de preț prezentata în capitolul ”Strategia de marketing”);

• Pentru calculul sustenabilității financiare a societății de administrare, se vor avea în vedere și alte surse de finanțare a costurilor operaționale și de mentenanță, precum și a costurilor de reinvestiții, în situația în care veniturile operaționale nu sunt suficiente să acopere în întregime aceste costuri.

**f) Ipoteze privind evoluția costurilor operaționale**

• Pentru calculul rentabilității financiare a investiției vor fi luate în calcul doar costurile operaționale cu caracter monetar (de exemplu, cheltuieli cu amortizarea nu vor fi incluse in aceasta categorie) care sunt generate de implementarea investiției. De asemenea, în proiecțiile financiare avute în vedere la calculul indicatorilor de rentabilitate a investiției nu se vor include cheltuielile financiare, asociate rambursării unor credite bancare sau cheltuielile cu impozite și taxe;

• Costurile operaționale includ toate costurile generate de operarea și întreținerea investiției care face obiectul proiectului, inclusiv dar nu limitat la: costuri materiale, costuri cu utilitățile, costurile de personal, costuri de întreținere și reparații, alte servicii prestate de terți direct legate de desfășurarea activității;

• Solicitantul va identifica o structură realistă de costuri directe, specifică tipului de activitate desfășurat și va furniza informații detaliate și fundamentate cu privire la ipotezele de bază avute în vedere în dimensionarea lor cantitativă și prognoza pe întreaga perioadă de referință a proiectului.

**g) Ipoteze privind evoluția costurilor cu înlocuirea activelor cu durată scurtă de viață**

• Costurile de înlocuire includ costurile cu înlocuirile de echipamente cu durată de utilizare mai mică decât orizontul de analiză avut în vedere la calculul rentabilității financiare a investiției;

• Frecvența de înlocuire a activelor cu durată scurtă de viață trebuie să fie corelată cu durata de utilizare prevăzută în Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe aprobat prin HG nr. 2139/2004.

**h) Ipoteze privind costurile de investiție**

• Pentru calculul rentabilității financiare a investiției, se vor avea în vedere cheltuielile totale de investiție, indiferent de natura eligibilă sau nu a cheltuielilor, din care s-au eliminat costurile aferente TVA și costurile diverse și neprevăzute;

* Pentru calculul sustenabilității financiare a societății de administrare, se vor avea în vedere costurile totale de investiție.

INSTRUCȚIUNI DE COMPLETARE A MACHETEI FINANCIARE

Macheta financiară include 9 foi de calcul:

• Foaia de calcul ”0-Instrucțiuni”;

• Foaia de calcul "1-Bilant\_IP" în care se introduc valorile din ultimele situații financiare ale asociațiilor de dezvoltare intercomunitară, înființate în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2017 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

• Foaia de calcul "2-Dific\_IP" care identifică pe baza datelor introduse în foaia de calcul "1-Bilant\_PJFSP", dacă Solicitantul este întreprindere în dificultate;

• Foaia de calcul "3-Bilant\_OC" în care se introduc valorile din ultimele situații financiare ale unitățile administrativ-teritoriale din mediu urban sau rural în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

• Foaia de calcul "4-Dific\_OC" care identifică pe baza datelor introduse în foaia de calcul "2-Bilant\_IP", dacă Solicitantul este întreprindere în dificultate;

• Foaia de calcul "5-Bilant\_SC" în care se introduc valorile din ultimele situații financiare ale unitățile administrativ-teritoriale din mediu urban sau rural în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

• Foaia de calcul "6-Dific\_SC" care identifică pe baza datelor introduse în foaia de calcul "2-Bilant\_IP", dacă Solicitantul este întreprindere în dificultate;

• Foaia de calcul "7-Buget cerere" în care Solicitantul va introduce informații cu privire la bugetul proiectului, planul de finanțare și sursele de finanțare;

• Foaia de calcul "8-Analiza financiară" care prevede proiecția veniturilor și costurilor operaționale, calculul rentabilității financiare a investiției și calculul sustenabilității financiare a societății de administrare.

Solicitantul poate înscrie și/sau modifica valori în Macheta financiară doar în celulele predefinite, evidențiate cu culoarea galbenă, alte modificări nefiind permise. Modificarea formulelor de calcul poate conduce la respingerea cererii de finanțare.

Scopul Machetei financiare este de a sprijini solicitanții în prezentarea proiecțiilor financiare din Planul de afaceri într-un format unitar și simplificat. Prin urmare, Macheta financiară este proiectată să asigure calculul implicit pentru:

• Calculul indicatorilor de rentabilitate a investiției;

• Fluxul de numerar operațional din cadrul tabelului de sustenabilitate financiară a societății de administrare;

• Verificarea încadrării Solicitantului/partenerilor în întreprindere în dificultate.

# Anexe

|  |
| --- |
| Se vor anexa orice alte documente pe care le considerați relevante sau care susțin anumite puncte de vedere din planul dvs. de afaceri, inclusiv dovezi fotografice cu locul de implementare |

**!!!Se vor anexa în mod obligatoriu:**

1. Listă coduri CAEN ale IMM-urilor care vor deveni rezidente ale parcului și care urmează a fi preluate în ROI al parcului industrial

2. Planul de parcelare al parcului industrial.

3. Listă cu facilitățile fiscale oferite rezidenților